

TRIBUNALE DI COSENZA – Sezione I Civile

Procedura da sovraindebitamento R.G.

4/2021

Giudice Delegato dott.ssa Francesca Familiari – Liquidatore dott.ssa Rita Turano

## 1.0 Premessa.

Io sottoscritto ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2683 sezione A, sono stato nominato dal Liquidatore, dott.ssa Rita Turano, previa autorizzazione del Giudice Delegato esperto estimatore nella Procedura da Sovraindebitamento n. 4/2021 R.G. al fine di:

*accertare la reale consistenza del patrimonio immobiliare da sottoporre a liquidazione e della sua stima.*

Oggetto di accertamento e di stima sono gli immobili residuali a seguito della vendita del fabbricato sito in comune di Trozzano Vercellese (VC).

In base al contenuto della proposta di liquidazione i beni posti a disposizione dei creditori, limitatamente a quelli siti in comune di San Marco Argentano (CS), contrada Sant'Agata, sono i seguenti:

Piena proprietà di

di:

- Fabbricato collabente identificato al catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 p.IIa 572 sub 1 cat. F/2;
- Terreno identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 82 - Vigneto cl. 3 - 870 mq - Reddito Dominicale 2,47 € - Reddito Agrario 2,02 €;
- Terreno identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 571 - Seminativo Arborato cl. 3 - 3275 mq - Reddito Dominicale 10,15 € - Reddito Agrario 2,71 €;
- Fabbricato diruto identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 574 Fabbricato Diruto - 38 mq;

Beni di cui

è livellaria:

- Bene comune non censibile identificato catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 particella 575 sub. 1
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 particella 575 sub. 2 - Cat. A/4 cl. 1 - 3,5 vani - Rendita 112,07 €;
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 particella 575 sub. 3 - Cat. C/6 cl. 1 - 25 mq - Rendita 32,28 €;

## 2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data 23.05.2023 alle ore 10:00 previa comunicazione a mezzo pec inviata dal Liquidatore e in compagnia di essa, mi sono recato presso gli immobili oggetto di stima siti in Comune di San Marco Argentano, c.da Sant'Agata. Erano presenti sigg.ri

legale degli stessi. Durante il sopralluogo sono state effettuate la ricognizione degli immobili e i necessari rilievi metrici e fotografici (all. 1).

In date diverse, attraverso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, ho acquisito le visure e le planimetrie catastali degli immobili (all.ti 2 e 3).

In data 22.05.2023 ho inviato a mezzo pec al Comune di San Marco Argentano formale istanza per accesso agli atti relativi alla costruzione degli immobili presenti sulla P.IIa Fg. 21 n. 575 e per informazioni sul diritto di enfiteusi gravante sullo stesso fondo.

In data 03.07.2023 ho ottenuto risposta dal comune di San Marco Argentano in merito all'istanza di accesso ad atti presentata in data 22.05.2023.

## 3.0 Individuazione della consistenza del patrimonio dei debitori.

### 3.01 Beni identificati al Catasto Fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 part. 575 subb. 1 – 2 e 3.

In via preliminare si osserva che per la particella 575 del foglio 21 del comune di San Marco Argentano la sigg.ri risulta livellaria per enfiteusi, quindi non ne risulta proprietaria.

Dalla documentazione acquisita sia in sede di sopralluogo e presso il Comune di San Marco Argentano risulta che con Sentenza n. 3 del 30.06.2019 il Commissario Usi Civici di Catanzaro è stata riconosciuta la natura alloidiale – e quindi l'assenza di usi civici – sui terreni in comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIe 82, 571, 572 e 574 ma non della particella 575.

Risulta quindi necessario che l'enfiteuta proceda all'affrancazione dei livelli secondo quanto disposto nel "Regolamento per affrancazione dei livelli e aggiornamento dei canoni" del comune di San Marco Argentano – approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. n. 15 del 08.04.2014 (all. 6).



All'art. 7 di detto regolamento vengono stabiliti i criteri per il calcolo del capitale di affrancazione su cui applicare gli abbattimenti di cui all'art. 8. Oltre agli importi così calcolati saranno a carico della parte richiedente le spese di cui all'art. 9 riferite ai corrispettivi richiesti dal Comune per l'istruttoria della pratica, sopralluoghi, spese vive sostenute e documentate dal perito incaricato dall'Ente e ai costi dei procedimenti relativi a trascrizione, volture catastali e tutto quanto consegue all'affrancazione.

Gli importi per le spese di cui all'art. 9 del Regolamento non sono in questa sede facilmente determinabili.

Sulla particella 575, seppur non di proprietà degli odierni istanti, gli stessi hanno costruito un fabbricato per il quale non esistono, agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Marco Argentano e agli archivi dell'Ente, atti amministrativi riguardanti la costruzione degli immobili in oggetto.

Catastralmente, relativamente la particella 575 del Fg. 21, risulta l'elaborato planimetrico riportato in allegato 3 e, per estratto in fig. 1:

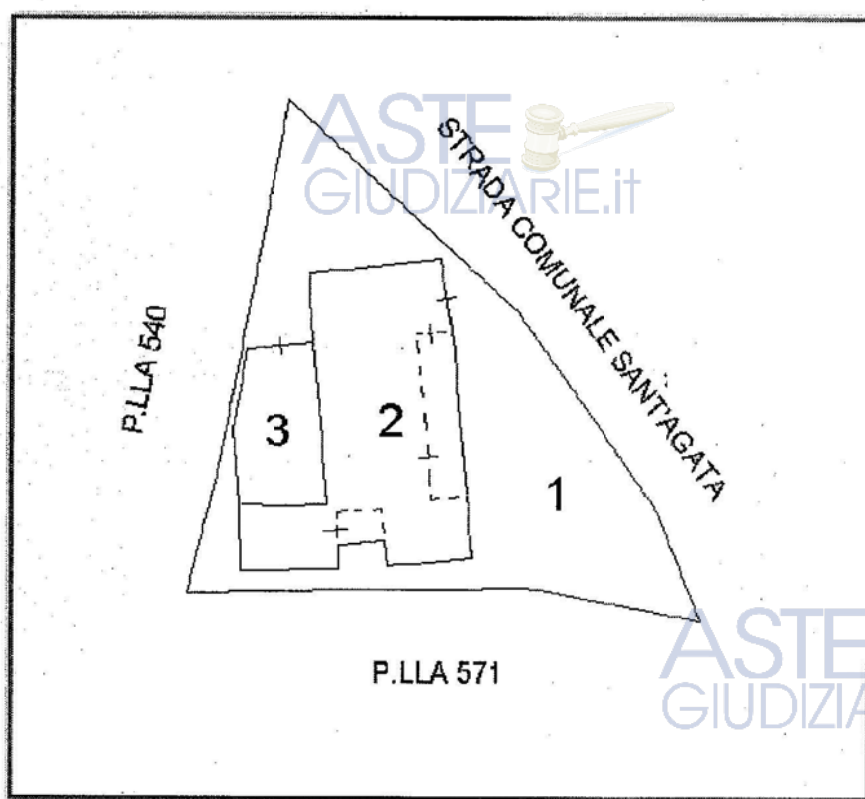


Figura 1: Elaborato planimetrico Fg. 21 P.lla 575 catasto fabbricati comune di San Marco Argentano.

La situazione riscontrata durante i sopralluoghi è però diversa da quanto rappresentato in fig. 1 per successivi interventi di demolizione/ampliamento operati sull'immobile sempre in assenza di titolo edilizio che vengono individuati in figura 2.

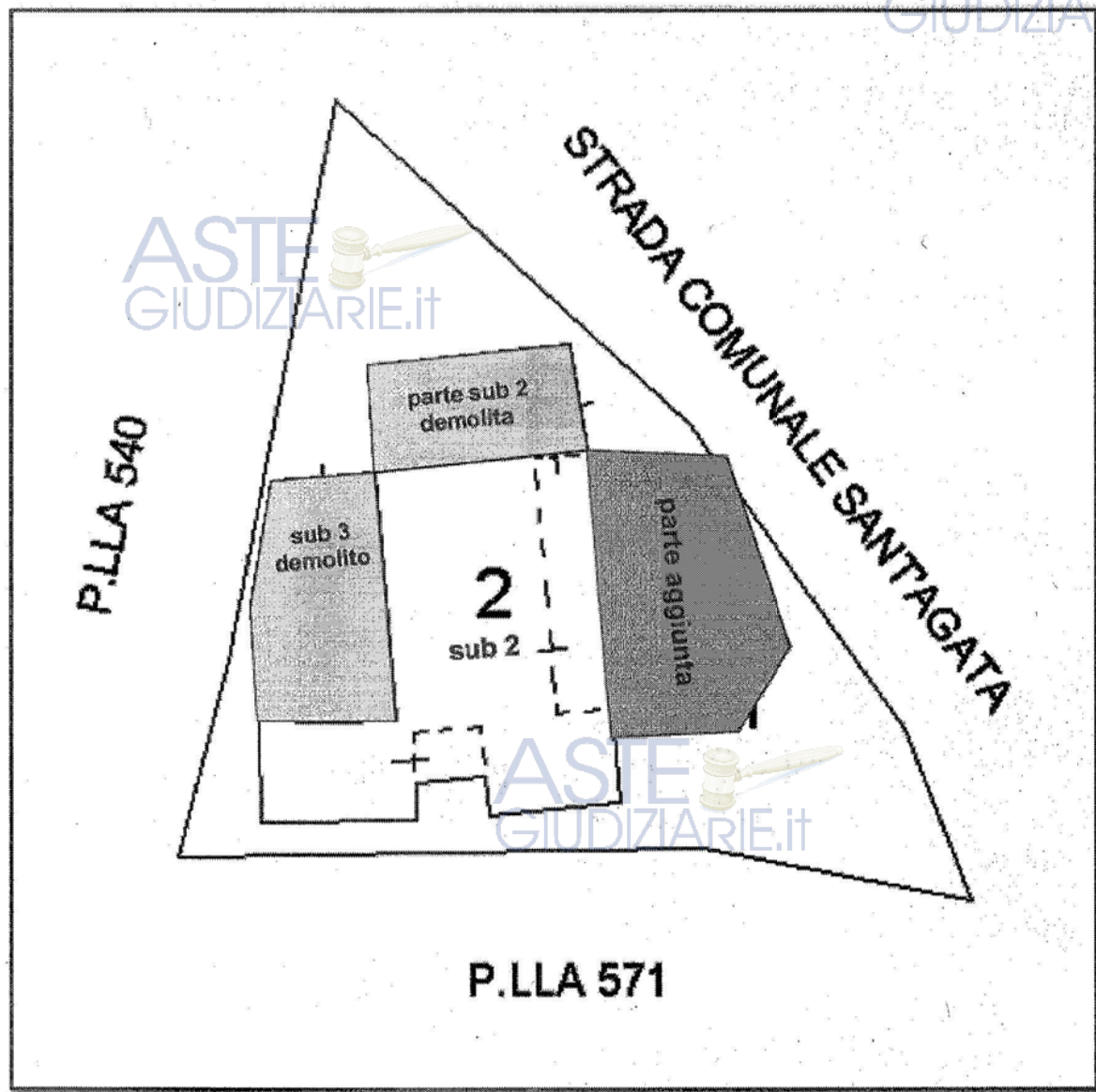


Figura 2: Stato attuale degli immobili presenti sulla particella 575.

Per come rappresentato in figura 2 nel corso dei sopralluoghi è risultato che il garage individuato catastalmente al Fig. 21 P.lla 575 sub. 3 così come è stata demolita parte del sub. 2 (in giallo in figura) mentre risulta costruita *ex-novo* la porzione di immobile riportata in rosso in figura 2.

In sintesi su un terreno di cui la sig.ra \_\_\_\_\_ è livellaria, di cui quindi non detiene titolo di proprietà è stato costruito un immobile in assenza di titolo edilizio, immobile successivamente modificato con la demolizione di alcune sue parti e la realizzazione di nuove avvenute sempre in assenza di titolo edilizio.



In tali condizioni appare improbabile poter procedere alla sanatoria dell'edificio nelle condizioni in cui si trova in quanto, tra l'altro, realizzato per una sua parte in violazione delle distanze minime dalle strade e dai confini.

In ogni caso, vista la procedura che ci occupa, non appare economicamente conveniente sostenere i costi necessariamente propedeutici alla vendita ossia i costi di affrancazione del terreno, di sanatoria – sanzioni, spese tecniche, oltre alle le modifiche strutturali necessarie affinché l'immobile sanato possa rispettare il regime delle distanze minime dai confini - e per il nuovo accatastamento.

**Si consiglia di espungere il bene da quelli messi a disposizione dei creditori.**

In ogni caso, allo stato attuale, vista la presenza sul terreno di opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo il bene non risulta commerciabile.



Foto 1: Parte realizzata in aggiunta alla particella 571 sub 2.

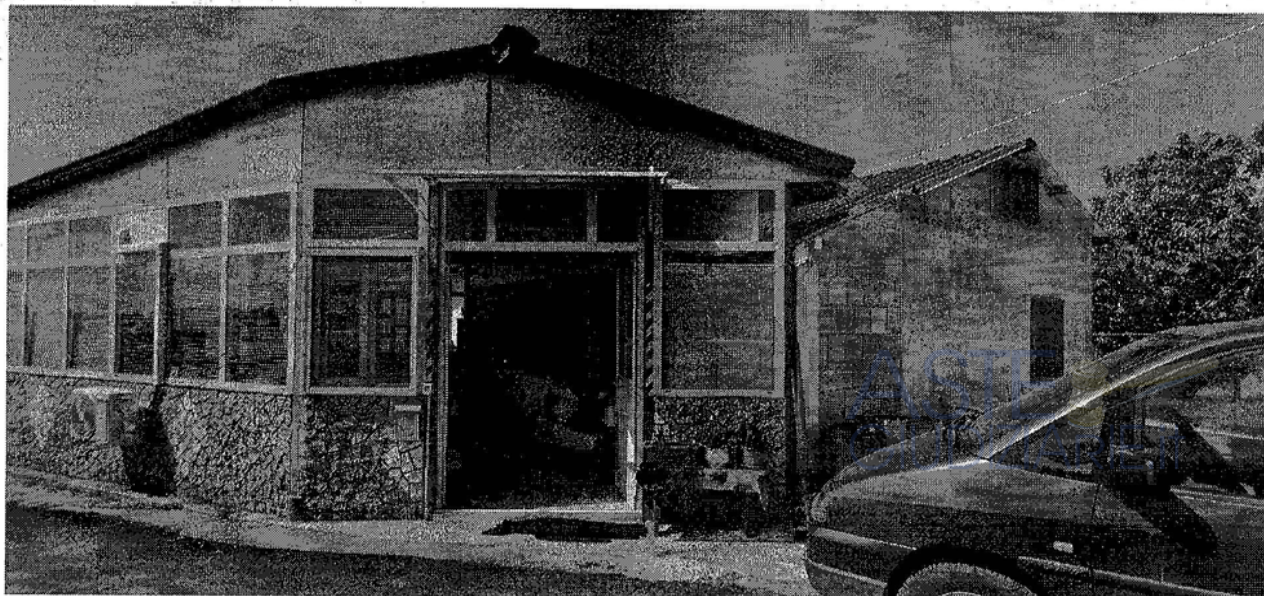


Foto 2: Parte realizzata in aggiunta alla particella 571 sub 2.





Foto 3: Porzione demolita della particella 571 sub 2 e area occupata dal sub 3 demolito.

### **3.02 Individuazione e stima dei beni in comune di San Marco Argentano.**

I beni residui da sottoporre a liquidazione sono individuati su planimetria catastale in figura 3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

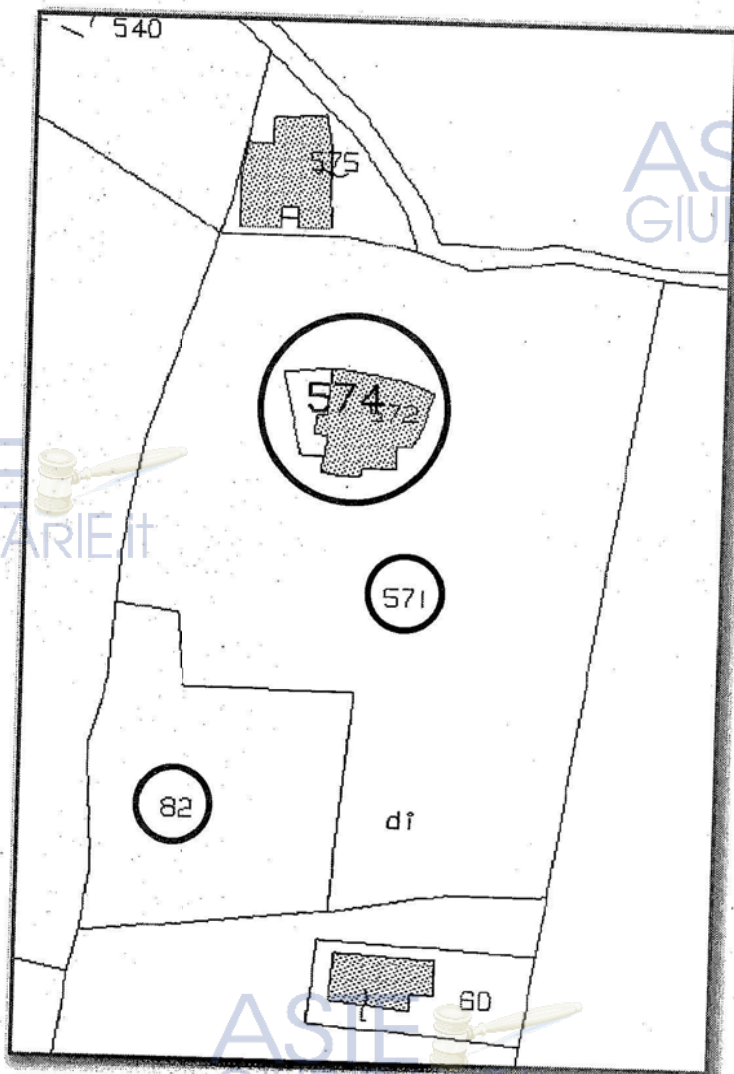


Figura 3: Beni da sottoporre a liquidazione ricadenti in comune di San Marco Argentano

Nell'insieme si tratta di un lotto di terreno agricolo con all'interno un fabbricato collabente/diruto oggi adibito, con recinzioni precarie a pollaio.

I beni, di proprietà per l'intero di \_\_\_\_\_ sono catastalmente individuati come segue:

- Fabbricato collabente identificato al catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 p.IIa 572 sub 1 cat. F/2;
- Terreno identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 82 - Vigneto cl. 3 - 870 mq - Reddito Dominicale 2,47 € - Reddito Agrario 2,02 €;
- Terreno identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 571 - Seminativo Arborato cl. 3 - 3275 mq - Reddito Dominicale 10,15 € - Reddito Agrario 2,71 €;
- Fabbricato diruto identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 574 Fabbricato Diruto - 38 mq;



In figura 3 è riportata la sovrapposizione realizzata tramite software QGIS tra mappa catastale e foto satellitare Google Satellite.



Figura 4: Sovrapposizione tra mappa catastale e foto aerea Google Satellite.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





Dal confronto tra le figure 4 e 5 emerge come il fabbricato rurale sulla particella 572 e 574 abbia forma e dimensioni diverse di quanto catastalmente rappresentato e le precarie strutture destinate al ricovero animali siano realizzate in parte sulla confinante particella 571.

I fabbricati oggi presenti sono riportati nelle foto 4 e 5.

Considerato le precarie condizioni dei fabbricati e che hanno valore commerciale pari a zero si procederà nella stima del terreno considerandolo nudo e nella qualità di seminativo arborato. Verranno poi sottratti i costi stimati per la rimozione delle baracche su di essi costruite.

La stima verrà effettuata con il metodo sintetico comparativo considerando come riferimento il metro quadro di superficie catastale. Il valore del terreno verrà determinato sulla base del valore unitario (costo al mq) di terreni simili nella stesa zona.

Come riferimento varrà utilizzato il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli in provincia di Cosenza – EXEO edizioni (all. 7) dall'analisi dei quali si può ricavare che il più probabile valore unitario di mercato dei terreni oggetto di stima sia pari a 1,5 €/mq.



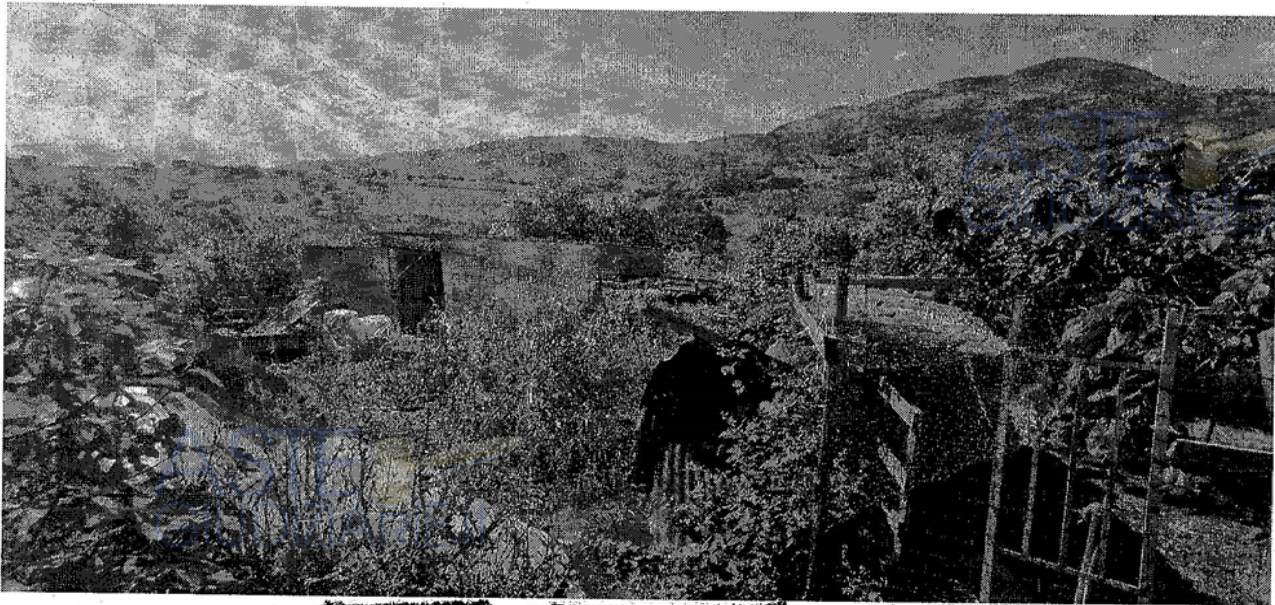


Foto 4: Strutture presenti sulle particelle 571, 572 e 574



Foto 5: Strutture destinate al ricovero animali.

Foglio	particella	superficie [mq]	valore unitario [€/mq]	valore
21	82	870	1,5	1.305,00 €
21	571	3275	1,5	4.912,50 €
21	572	120	1,5	180,00 €
21	571	38	1,5	57,00 €
			Totale	6.454,50 €

Tabella A: Valori di stima.

Applicando tale valore si ottengono i risultati in tabella A e quindi un valore complessivo per i terreni pari a 6.454,50 €. Da tale valore vanno sottratti i costi per la rimozione delle baracche costruite sulle



particelle 572 e 574 stimabili in 1.500,00 €. Si ha pertanto che il valore residuo del terreno sia pari a:

$V = 6.454,50 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 4.954,50 \text{ €}$  che in c.t. diventa:

$V = 5.000,00 \text{ €}$ .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4.0 Conclusioni.

Nella presente procedura di sovraindebitamento il sottoscritto è stato incaricato di accertare la reale consistenza del patrimonio da sottoporre a liquidazione, limitatamente ai beni in comune di San Marco Argentano, e la sua stima.

I beni messi a disposizione dei creditori sono i seguenti:

Piena proprietà di

- Fabbricato collabente identificato al catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 p.IIa 572 sub 1 cat. F/2;
- Terreno identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 82 - Vigneto cl. 3 – 870 mq - Reddito Dominicale 2,47 € - Reddito Agrario 2,02 €;
- Terreno identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 571 - Seminativo Arborato cl. 3 – 3275 mq - Reddito Dominicale 10,15 € - Reddito Agrario 2,71 €;
- Fabbricato diruto identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 574 Fabbricato Diruto – 38 mq;

Beni di cui è livellaria:

- Bene comune non censibile identificato catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 particella 575 sub. 1
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 particella 575 sub. 2 - Cat. A/4 cl. 1 – 3,5 vani – Rendita 112,07 €;
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 particella 575 sub. 3 - Cat. C/6 cl. 1 – 25 mq – Rendita 32,28 €;

Durante le operazioni peritali è stato accertato che i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 575 subb. 1, 2, e 3 sono stati realizzati, in assenza di titolo edilizio, su un terreno di cui la odierna istante è livellaria e non gode di un titolo di proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Inoltre detti immobili, essendo stati realizzati in assenza di titolo edilizio non sono commerciabili e quindi allo stato privi di valore. Si è consigliato di espungere tali beni dal compendio dei beni da liquidare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore dei restanti beni è stato stimato come segue:

- Fabbricato collabente identificato al catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 p.IIa 572 sub 1 cat. F/2: **valore stimato 180,00 €;**
- Terreno identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 82 - Vigneto cl. 3 – 870 mq - Reddito Dominicale 2,47 € - Reddito Agrario 2,02 €: **valore stimato 1.305,00 €;**
- Terreno identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 571 - Seminativo Arborato cl. 3 – 3275 mq - Reddito Dominicale 10,15 € - Reddito Agrario 2,71 €; **valore stimato 4.912,50 €;**
- Fabbricato diruto identificato al catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 P.IIa 574 Fabbricato Diruto – 38 mq; **valore stimato 57,00 €**

Il tutto per un valore complessivo di 6.454,50 €. Da tale valore va sottratto il costo per la demolizione delle baracche destinate al ricovero animali sulle p.IIe 572 e 574 stimato in € 1.500,00.

**Per cui si ottiene che il valore complessivo dei beni da liquidare sia pari, in c.t. a € 5.000,00.**

**Si consiglia la vendita in un unico lotto.**

Rende, 18.07.2023

L'esperto estimatore  
dott. ing. Francesco Mordente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Sommario.

1.0	PREMESSA.	1
2.0	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.	2
3.0	INDIVIDUAZIONE DELLA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO DEI DEBITORI.	2
3.01	Beni identificati al Catasto Fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 21 part. 575 subb. 1 – 2 e 3.	2
3.02	Individuazione e stima dei beni in comune di San Marco Argentano.	6
4.0	CONCLUSIONI.	11
	SOMMARIO.	13

## Elenco Allegati.

Allegato 1: Verbale di sopralluogo

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Planimetrie e mappe catastali

Allegato 4: Accesso atti comune di San Marco Argentano

Allegato 5: Sentenza Commissario Usi Civici di Catanzaro

Allegato 6: Regolamento per l'affrancazione dei livelli

Allegato 7: Estratto Listino EXEO